

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**Esecuzione Forzata**  
**Condominio via Curio Dentato, 16 - Milano**  
contro

Sigg. [REDACTED]

N. Gen. Rep. **2414/2009**

Giudice: Dott.ssa Francesca Romana Bisegna

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Geom. Corina Marco Demetrio**

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 8131

iscritto all'Albo del Tribunale al n. 10026

C.F. CRNMCD66H30H264B – P.IVA N. 09432640150

con studio in Rho (MI) – Via Monte Rosa .n. 8

Telefono e fax 02/9303513 - Cellulare: 339/7875979

e-mail: macorina@tin.it

Pec: marco.corina@geopec.it

**Bene immobile sito in Milano (MI)  
Via Curio Dentato n. 16  
Lotto 001**

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

**A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Curio Dentato, al civico, 16.

Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano secondo e annesso vano cantina al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **73,80** circa

Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **2,40** circa

**Identificato in Catasto come segue:**

**intestazione:**

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2

**descrizione:**

**Fg. n. 511; Particella n. 77, Sub.701**, Zona Cens. 2; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 2-S1; rendita € 547,44.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

**Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile comune; vano scala comune e proprietà di terzi; via Curio Dentato.

**Coerenze del vano cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

vano scala comune; proprietà di terzi; disimpegno comune.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** periferica a traffico discretamente sostenuto con parcheggi sufficienti

**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale.

**Servizi offerti dalla zona:** asilo nido(buono), cinema (buono), centri commerciali (discreto), farmacie (buono), municipio (buono), negozi al dettaglio, (buono), parco giochi (non verificato), carabinieri (buono), scuola elementare (buono), scuola materna (buono), scuola media inferiore (buono), scuola media superiore (buono), supermercati (discreto), Ospedale (buono), spazi verdi Aree Agricole (buono ).

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Collegamenti pubblici (Km):** 1 Km

**3. STATO DI POSSESSO**

Occupato dai debitori con la famiglia

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

**4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

**Nessuna**

- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**  
4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuno**  
**4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura**

**4.2.1. Iscrizioni:**

**Iscrizione volontaria:** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario contro [redacted] lavoro di **Unicredit Banca Spa** atto a firma del Dott. Urso Alan Marco Giuseppe (Notaio in San Donato Milanese) in data 17/11/2003 al Rep n. 19440/2311, iscritta a Molano 1, presso la Conservatoria dei RR. II in data 02/12/2003 ai nn. 98098/18214

Importo capitale: € 177.000,00

Importo ipoteca: € 354.000,00

Durata: 25 anni

Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.1. pignoramenti:**

**Pignoramento:** verbale di pignoramento immobili contro i Sigg. [redacted] lavoro di **Condominio di via Curio Dentato, 16:** atto n. 14531/2009 di rep. del 18/09/2009 a firma dello studio legale Voghera - Giuliani - Ghiringhelli (Milano); trascritto a Milano 1 presso la Conservatoria dei RR. II, in data 21/10/2009 ai nn. 60260/39202. Riferito limitatamente a corpo unico.

**4.2.3. Altre trascrizioni:** nessuna;

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:** nessuna;

**4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale**

**4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:** si evidenziano difformità in merito alla suddivisione interna dei locali

**4.3.2. Conformità catastale:** si evidenziano difformità in merito alla suddivisione interna dei locali e alla rappresentazione grafica del vano cantina.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2013/14	€ 610,31
Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2014/15	€ 615,87
Spese ordinarie annue di gestione immobile	anno 2015/16	€ 661,78
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:		€ 000,00
Spese condominiali scadute ed insolte nel biennio 2013/2015		€ 1.226,18
Spese totali condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:		€ 13.434,49
Spesa straordinaria manutenzione tetto		€ 000,00
Cause in corso:	nessuna	
Atti ablativi:	nessuno	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1 Attuali proprietari:**

[redacted] 17/11/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Alan Marco Giuseppe Alessandro Urso (notaio in San Donato Milanese) in data 17/11/2003 n. 19439/2310 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 02/12/2003 ai nn. 95097/61437 Riferito limitatamente a corpo unico.

**6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):**

6.2.1 [redacted] la quota di 1/1 proprietario dal 26/06/2001 al 17/11/2003 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Daniela Ponti (notaio in Milano) in data 26/06/2001 n. 85457/6881 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano 1 in data 04/07/2001 ai nn. 41153/28142.

Riferito limitatamente a corpo unico.  
6.2.2 ... per la quota di 20/30 €

la quota di 2/30 ciascuno proprietari dal 25/06/1989 al 26/06/2001 in forza di successione legittima in morte di Mariano Salvatore deceduto il 23/08/1989, registrata a Lecce in data 04/04/1990 al n. 44, vol. n. 312.

L'eredità relitta in morte di ... è stata accettata dagli eredi legittimi con i seguenti atti:

- Accettazione tacita di eredità a firma del Dott. Daniela Ponti (notaio in Milano) in data 26/06/2001 n. 88457 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13/04/2016 ai nn. 22766/15292.
- Accettazione tacita di eredità a firma del Dott. Urso Alan Marco Giuseppe (notaio in San Donato Milanese) in data 17/11/2003 n. 19439 di repertorio, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 1 in data 13/04/2016 ai nn. 22767/15293.

Riferito limitatamente a corpo unico

6.2.3 ... per la quota di 1/2 ciascuno proprietari dal 15/01/1979 al 23/08/1989 in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Quartararo (notaio in Milano) in data 15/01/1979 n. 444714 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria dei RR. II di Milano in data 15/02/1979 ai nn.6521/5836.

Riferito limitatamente a corpo unico.

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **Licenza per opere edilizie atti n. 207167/34218/49 del 11/02/1950** per lavori di: Costruzione di un fabbricato di tre piani fuori terra ad uso di abitazione  
In allegato la pratica edilizia fotocopiata a stralcio dallo scrivente:  
- Licenza per opere edilizie con elaborati grafici

7.2 Licenza di occupazione (oggi agibilità) del 22/02/1972 atti n. 130581/13744  
In allegato licenza di occupazione fotocopiata a stralcio dallo scrivente.

## Descrizione appartamento di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di **Appartamento** sito in Via Curio Dentato, al civico, 16 .

Composto da due locali con cucina, un servizio, ed accessori al piano secondo e annesso vano cantina al piano interrato.

L'appartamento sviluppa una superficie lorda di mq **73,80** circa

Il vano cantina sviluppa una superficie lorda di mq **2,40** circa

### Identificato in Catasto come segue:

#### intestazione:

Proprietà per 1/2;

Proprietà per 1/2

#### descrizione:

**Fg. n. 511; Particella n. 77, Sub.701**, Zona Cens. 2; Cat A/3; classe 4, consistenza vani 4; posto al piano 2-S1; rendita € 547,44.

Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

#### **Coerenze dell'appartamento in blocco unico, da nord in senso orario:**

proprietà di terzi, cortile comune; vano scala comune e proprietà di terzi; via Curio Dentato.

#### **Coerenze del vano cantina in blocco unico, da nord in senso orario:**

vano scala comune; proprietà di terzi; disimpegno comune.

L'edificio è stato costruito nel 1950

L'unità immobiliare ha un'altezza interna di circa 3,00m

Il Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
<b>Piano Secondo</b>					
Appartamento	<b>73,80</b>	1	<b>73,80</b>	N/E/W	Da ristrutturare
Cantina	<b>2,40</b>	0,25	<b>0,60</b>	=====	
<b>Totale</b>			<b>74,40</b>		
Incidenza parti comuni	<b>74,40</b>	5%	<b>3,72</b>		
<b>Totale</b>			<b>78,12</b>		
<b>Totale</b>			<b>78,00Arr.</b>		

### Caratteristiche descrittive:

- Fondazioni (struttura):* materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Strutture verticali (struttura):* Materiale/tipologia: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Travi (struttura):* materiale: non conosciute  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Solai (struttura):* tipologia: laterocemento  
Condizione: non verificata  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Muratura (struttura):* tipologia: non conosciute  
Condizioni: Stato conservazione delle facciate mediocre  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Copertura (struttura e rivestimento)* tipologia: a falda  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi interni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in legno e vetro  
Condizioni : discrete  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Infissi esterni (componente edilizia):* tipologia: ante a battente in pvc con vetro-camera  
Condizioni: discrete  
Protezioni esterne: tapparelle  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Plafoni (componente edilizia):* materiale: stabiilitura e varie mani di pittura  
lo stato dei plafoni è discreto  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pareti (interne):* materiale: forati +intonaco+tinteggiatura  
Lo stato delle pareti è discreto è consigliabile il rinnovamento della tinteggiatura  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Rivestimento (componente edilizia):* ubicazione: bagno, materiale: ceramica  
ubicazione: cucina, materiale ceramica  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
- Pavimenti :* ubicazione: in tutta la casa  
*(componente edilizia):* materiale : marmette dell'epoca

Ascensore(impianto) Non presente  
Condizione: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

Condizionamento (componente edilizia): tipologia: non presente  
Condizioni: =====  
Certificazioni: =====  
Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

### 8.1 Criterio di stima

Sintetica comparativa diretta

### 8.2. Fonti di informazioni

- Catasto di Milano,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano,
- Ufficio Tecnico del comune di Milano
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Rilevazione prezzi di mercato Prezziario Borsa Immobiliare di Milano e provincia
  - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio

### 8.3. Valutazioni corpi

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	Appartamento	78,00	€ 1.500,00	€ 117.000,00

### 8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	- € 5.850,00
Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:	-€ 2.500,00
Riduzione del valore per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali nel biennio anteriore alla vendita:	-€ 1.226,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico nessuno dell'acquirente:	<b>Nessuno</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>Nessuna</b>

**Giudizio di comoda divisibilità:** l'immobile non è comodamente divisibile

### 8.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova

**€ 107.424,00**

Rho, lì 05/09/2016

Il perito  
Geom. Corina Marco Demetrio

	Cucina: ceramica Pavimentazione bagno: ceramica Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Portone di ingresso (componente edilizia):	tipologia: porta in legno Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antenna collettiva (componente edilizia):	tipologia: non verificata Condizione: funzionante Certificazione = non conosciuta Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Antifurto (componente edilizia):	tipologia: non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Gas (impianto):	alimentazione: gas metano per cucina; condizioni: funzionante certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Elettrico (impianto):	tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Fognatura (impianto):	tipologia: separata Fognatura: comunale. Condizioni: non ispezionata Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Telefonico (impianto):	tipologia: non verificato Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Citofonico (impianto):	Tipologia: audio condizioni: funzionante Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Idrico (impianto):	alimentazione: lavello e apparecchi sanitari; Condizioni : funzionante Certificazioni: non conosciute Bagno completo di quattro apparecchi (doccia) Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Termico (impianto):	tipologia: centralizzato condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Acqua calda sanitaria	Tipologia: autonoma a gas Condizioni: non verificata Certificazioni: non conosciute
Scala interna (componente edilizia):	tipologia: non presente rivestimento: === Condizioni: ==== Si riferisce limitatamente a: corpo unico.
Certificazione energetica:	non presente Si riferisce limitatamente a: corpo unico.

**Allegati:**

- copia raccomandata per fissazione sopralluogo;
- Estratto della mappa catastale;
- Visura Catastale;
- Planimetria catastale;
- Elaborato tecnico (stato di fatto);
- visure ipotecarie;
- Rilievo fotografico;
- Prospetto spese condominiali;
- Titolo di provenienza;
- Risposta Agenzia Entrate per assenza contratti di locazione;
- Quotazioni immobiliari.